**Smlouva o nájmu**

Uzavřená ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., v platném znění, mezi níže uvedenými

smluvními stranami (dále jen „Smlouva“):

**PaedDr. Mg.A. Jana Bauerová**, nar. ..........

bytem: Sekaninova 408/22, Hradec Králové 11, PSČ: 500 11

(dále jen „pronajímatel“)

a

**Výzkumný ústav lesního hospodářství a myslivosti, v.v.i.**

IČ: 00020702,

DIČ: CZ00020702

se sídlem: Strnady 136, Jíloviště, PSČ: 252 02,

doručovací adresa pro poštovní kontakt: Strnady 136, Praha 5 – Zbraslav, PSČ: 156 04,

zastoupena doc. RNDr. Bohumírem Lomským, CSc.

osoba pověřená jednáním: Ing. Bc. Jan Lubojacký, Ph.D.

(dále jen „nájemce“)

**Čl. I**

**Předmět smlouvy a účel nájmu**

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy č.p. 39, na ulici Na Půstkách, 738 01 Frýdek-Místek (dále jen „Budova“) zapsané na LV 9511, k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek.

2. Pronajímatel touto nájemní smlouvou přenechává nájemci do užívání nebytové prostory nacházející se v Budově, a to:

a) kancelář č. 1 o velikosti 25,93 m2 v 1. NP budovy,

b) příslušenství – WC a koupelna o velikosti 2,43 m2 a chodbu o velikosti 9,36 m2

(dále jen „nebytové prostory“ nebo též „předmět nájmu“).

3. Nájemce takto vymezený předmět nájmu do svého nájmu přijímá za podmínek určených touto smlouvou, přičemž se seznámil se stavem nebytových prostor a v tomto stavu je přebírá.

4. Předmět nájmu je pronajímán za účelem administrativního a technického zajištění pracoviště lesnického výzkumu a nájemce se zavazuje tyto nebytové prostory užívat výlučně za tímto účelem.

5. Nájemce je oprávněn spoluužívat přístupové prostory, které jsou nezbytné k samotnému provozování činnosti nájemce.

**Čl. II**

**Doba nájmu**

1. Tato smlouva je uzavřena na dobu určitou do 31.12.2017. V případě, že nájemce písemně požádá o prodloužení doby nájmu a pronajímatel s tím souhlasí, automaticky se tato Smlouva prolonguje o další rok, a to i opakovaně.

2. Tuto smlouvu lze vypovědět ze zákonných důvodů uvedených v Zákoně č. 89/2012 Sb. v platném znění nebo bez udání důvodu s tříměsíční výpovědní lhůtou počínající běžet od 1. dne následujícího měsíce od prokazatelného doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

**Čl. III**

**Cena nájmu a nákladů spojených s provozem nebytových prostor, inflační doložka a způsob jejich platby**

1. Výše nájmu a úhrada nákladů spojených s provozem předmětu nájmu byla po dohodě smluvních stran stanovena takto:

a) Cena za jeden měsíc předmětu nájmu činí 9.000,-- Kč (slovy: devět tisíc korun českých). Smluvní strany se dohodly, že pravidelné měsíční platby dodavatelům vody (včetně stočného), plynu (topení), elektřiny a připojení k síti internet hradí pronajímatel ve výši dosavadní spotřeby.

b) Nájemné je splatné vždy k 20. dni daného měsíce, počínaje dnem nabytí platnosti této smlouvy, a to na bankovní účet pronajímatele č. ................ vedený u .................. Za den úhrady se považuje den připsání předmětné částky na účet pronajímatele. V případě prodlení s platbou nájemného je pronajímatel oprávněn vyžadovat úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Tímto ujednáním není dotčeno právo pronajímatele na zákonný poplatek z prodlení ani právo na náhradu škody způsobené porušením této smluvní povinnosti až do její skutečné výše.

2. Nájemce je povinen zaplatit také ztrátu na nájemném, která je vyvolána inflací. Cena nájmu se přiměřeně zvýší o míru inflace ve společnosti deklarované v oficiální zprávě Českého statistického úřadu nebo jemu na roveň postavenému úřadu a to tak, že se prostý nájem zvýší od prvního ledna následujícího roku (po roce, jehož míra inflace se takto hodnotí), přičemž za základ je brána v úvahu cena sjednaná v době uzavření smlouvy, a následně vždy bude základem cena za minulý kalendářní rok. Tato se o inflační nárůst navýší. Toto navýšení se může poprvé uplatnit až ve výši nájemného v roce 2018. Pronajímatel je povinen zaslat nájemci písemné oznámení o zvýšení nájemného nejpozději do konce měsíce dubna roku, ve kterém má být nájemné zvýšeno, přičemž nájemné bude zvýšeno o inflační nárůst počínaje měsícem červnem příslušného roku.

**Čl. IV**

**Práva a povinnost nájemce**

* 1. 1. Nebytové prostory, společné prostory a zařízení Budovy je oprávněn užívat nájemce pouze ke smluvně dohodnutému účelu.
  2. 2. Nájemce se zavazuje, že bude nebytové prostory užívat řádným a obvyklým způsobem k účelu dohodnutému dle této Smlouvy a bude provádět běžnou údržbu a udržovat čistotu.
  3. 3. Nájemce není oprávněn předmět nájmu nebo jeho část přenechat do podnájmu. Porušení tohoto ustanovení se považuje za hrubé porušení této smlouvy.
  4. 4. Nájemce se zavazuje neprovádět v předmětu podnájmu stavební úpravy ani jiné podstatnější změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele; v opačném případě je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bezodkladně odstranil a uvedl předmět nájmu do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak.
  5. 5. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu, jakož i ve společných částech domu závady a poškození, které prokazatelně způsobil sám nebo ti, kterým umožní přístup do domu nebo předmětu nájmu a jejichž zavinění bude nade vší pochybnost věrohodně prokázáno. Nesplní-li nájemce tuto svou povinnost, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce odstranit závady a poškození na své náklady a požadovat od nájemce jejich náhradu v prokazatelné výši. Nájemce je povinen tuto náhradu uhradit v plné výši do 5 pracovních dnů ode dne, kdy k tomu bude pronajímatelem vyzván.
  6. 6. Nájemce je povinen oznámit nájemci bezodkladně potřebu nutných oprav či zjištěných závad předmětu nájmu; v opačném případě odpovídá za škody, které případným neoznámením vzniknou.
  7. 7. Nájemce se zavazuje zpřístupnit předmět nájmu pronajímateli nebo osobě jím zmocněné po jeho předchozím ohlášení, a to z oprávněného důvodu, zejména za účelem kontroly stavu předmětu nájmu, jeho příslušenství a vybavení.
  8. 8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu technických zařízení předmětu nájmu včetně měřičů spotřebovaných médií.
  9. 9. Nájemce není oprávněn do prostor Budovy vpouštět či v těchto prostorách přechovávat volně pobíhající zvířata.
  10. 10. Nájemce, jakož i osoby, kterým umožní do Budovy přístup, nejsou oprávněni v prostorách celé Budovy kouřit.
  11. 11. Nejpozději v den ukončení nájmu je nájemce povinen vyklidit předmět nájmu a tento odevzdat pronajímateli se vším vybavením a příslušenstvím ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání a údržbě. V případě změn a úprav provedených s písemným souhlasem pronajímatele není nájemce ohledně těchto změn a úprav při skončení nájmu povinen uvádět předmětné nebytové prostory do původního stavu.
  12. 12. Nájemce se zavazuje, že bude v předmětu nájmu, jakož i ve společných částech Budovy dodržovat veškeré relevantní hygienické a bezpečnostní normy a protipožární předpisy.
  13. 13. Nájemce je povinen do 10 pracovních dnů po podpisu této smlouvy uzavřít pojistnou smlouvu na odpovědnost za škodu způsobenou pronajímateli v souvislosti s užíváním předmětu nájmu a proti škodám způsobených živelními škodami vyjma povodní, s pojistným krytím v minimální výši 750.000,-Kč vinkulovaným ve prospěch pronajímatele bankovním převodem na č.ú.................... Pronajímatel doloží nájemci podklady pro zajištění vinkulace pro uzavření pojistných smluv k datu podpisu této smlouvy. V případě vzniku škody v souvislosti s užíváním předmětu nájmu na majetku nájemce je pronajímatel povinen uzavřít pojistnou smlouvu, její existenci nájemci doložit a v případě vzniku škodní události tuto škodu nájemci nahradit.
  14. 14. Pronajímatel prohlašuje, že budova je pojištěna proti těmto rizikům: Pojištění se týká škod způsobených požárem a jeho průvodními jevy, výbuchem, přímým úderem blesku, povodní nebo záplavou, vichřicí, krupobitím, sesouváním půdy, zřícení skal nebo zemin, sesouváním nebo zřícením lavin, zemětřesením, tíhou sněhu nebo námrazy, působením kouře, zřícením letadla, jeho části nebo jeho nákladu, nárazem dopravního prostředku, jeho části nebo jeho nákladu, pádem stromů, stožárů nebo jiných věcí, kapalinou unikající z vodovodních zařízení nebo médiem vytékajícím z hasicích zařízení, přetlakem nebo zamrznutím kapaliny, na elektromotorech zkratem nebo přepětím. Připojištění se týká odpovědnosti z vlastnictví nemovitosti. Tuto skutečnost deklaruje pronajímatel platnou pojistnou smlouvou číslo..................., uzavřenou s ..........................
  15. 15. Nájemce je povinen hradit řádně a včas nájemné a další platby stanovené v čl. III Smlouvy.
  16. 16. Nájemce je oprávněn označit svým názvem poštovní schránku v Budově za účelem doručování pošty.

**V.**

**Práva a povinnosti pronajímatele**

1.Pronajímatelse zavazuje zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu.

2. Pronajímatel se zavazuje zabezpečit dodávku médií uvedených v čl. III.2 Smlouvy. V případě porušení této povinnosti na straně pronajímatele odpovídá nájemci za vzniklou škodu.

3. Pronajímatel se zavazuje předat předmět nájmu nájemci k užívání nejpozději v den uvedený v bodě VIII., odst. 7. této smlouvy.

**VI.**

**Zánik nájmu**

Nájem zaniká:

a) písemnou dohodou smluvních stran,

b) uplynutím sjednané doby trvání nájmu,

c) výpovědí podle čl. II, odst. 2,

d) ze zákonných důvodů.

**VII.**

**Ostatní ustanovení**

1.Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu, jakož i se stavem jeho příslušenství a vybavení.

2. Nájemce souhlasí, že budou-li se v předmětu nájmu v době po řádném ukončení nájmu vyskytovat jeho věci, budou tyto na náklady nájemce uloženy do úschovy pronajímatele. Nájemce je v takovém případě povinen nahradit pronajímateli náklady prokazatelně vynaložené na vystěhování věcí nájemce a dále zaplatit nájemci úschovné ve výši 100,- Kč denně.

**VIII.**

**Závěrečná ujednání**

1. Ostatní touto smlouvou neupravované vztahy se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.

2. Účastníci smlouvy si doručují veškeré písemnosti na adresy, které jsou u nich uvedeny v záhlaví této smlouvy, příp. pronajímatel může doručovat během doby trvání nájmu písemnosti nájemci na adresu předmětu nájmu. Není-li v této smlouvě pro konkrétní případ stanoveno jinak, doručují si smluvní strany písemnosti osobně nebo doporučeným dopisem s tím, že pokud adresát doručované písemnosti odmítne převzít, nebo je nepřevezme ve lhůtě stanovené provozovatelem poštovních služeb, mají smluvní strany za to, že písemnost je doručena dnem odmítnutí adresáta převzít doručovanou písemnost nebo dnem, kterým vypršela lhůta pro převzetí doručované písemnosti, stanovená provozovatelem poštovních služeb.

3. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná, přičemž na místo neplatného či neúčinného ustanovení se použijí ustanovení obecně závazných právních předpisů upravujících danou otázku vzájemného vztahu smluvních stran. Smluvní strany se zavazují upravit svůj vztah přijetím jiného ustanovení, které svým výsledkem nejlépe odpovídá záměru neplatného, resp. neúčinného ustanovení.

4. Veškeré změny a doplnění této smlouvy je možné činit toliko po vzájemné dohodě smluvních stran formou písemných vzestupně číslovaných dodatků k této Smlouvě.

5. Práva a povinnosti z této smlouvy vyplývající přecházejí i na právní nástupce smluvních stran.

6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou originálních vyhotoveních, přičemž každý z účastníků smlouvy obdrží po jednom vyhotovení.

7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1.2.2017.

8. Účastníci se výslovně dohodli, že o všech sporech, které v budoucnu vzniknou z právních vztahů založených touto smlouvou, se bude rozhodovat soudní cestou.

9. Účastníci této smlouvy shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem řádně přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé shodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísni či za nápadně nevýhodných podmínek. Obě smluvní strany potvrzují správnost a autentičnost této smlouvy svými vlastnoručními podpisy.

10. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním této smlouvy v Informačním systému Registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce zajistí zveřejnění této smlouvy, včetně veškerých příloh a případných dodatků, v Informačním systému Registru smluv, a to způsobem a v souladu s ustanoveními dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).

V............................ dne................... …................................................................................

PaedDr. Mg.A. Jana Bauerová

V Strnadech, dne 3. března 2017 …………………………….....................................................

Za Výzkumný ústav lesního hospodářství

a myslivosti, v.v.i., doc. RNDr. Bohumír Lomský, CSc.